



## L'andamento del mercato immobiliare

### Focus su 4 mercati principali: comparto residenziale

#### FIRENZE

Il mercato di Firenze ha registrato nei primi tre trimestri del 2021 un aumento delle compravendite del 41,4% rispetto allo stesso periodo del 2020. Nel secondo semestre 2021, i prezzi medi delle abitazioni nuove sono in linea con quelli di fine 2020, mentre quelli delle usate presentano una variazione media leggermente positiva (+0,6%), con la periferia che fa segnare un +1%. Il tempo medio di vendita è sui livelli dell'anno precedente (5,7 mesi), con tempistiche leggermente maggiori in periferia (6,5 mesi). Lo sconto medio sul prezzo iniziale richiesto è pari al 13%. In aumento dell'1,1% i canoni medi, con le zone di pregio e il centro che fanno registrare le performance migliori (+1,7% e +2% rispettivamente). Stazionari i tempi medi di locazione (3 mesi), così come il rendimento medio lordo annuo (5,1%).

Tavola 1. FIRENZE - Principali indicatori di mercato (II semestre 2021)

FIRENZE		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	4.471	0,4
Centro	3.698	0,3
Semicentro	2.914	0,2
Periferia	2.258	-0,4
<b>Media Firenze</b>	<b>2.772</b>	<b>0,0</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	3.802	0,6
Centro	3.185	0,1
Semicentro	2.526	0,3
Periferia	1.874	1,0
<b>Media Firenze</b>	<b>2.351</b>	<b>0,6</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	192	1,7
Centro	159	2,0
Semicentro	123	1,2
Periferia	98	0,6
<b>Media Firenze</b>	<b>119</b>	<b>1,1</b>

Fonte: Osservatorio Immobiliare di Nomisma.

#### VENEZIA

Il mercato di Venezia ha registrato nel primo semestre 2021 un aumento delle compravendite del 33,4% rispetto al 2020. Nel secondo semestre, i prezzi medi hanno evidenziato un leggero aumento (+0,7% annuo) sia per le abitazioni usate, sia per quelle ristrutturate al nuovo, con andamenti diversi a seconda della zona: in calo nelle zone di pregio, in aumento in periferia. Lo sconto medio sul prezzo richiesto è in calo e pari a 12 punti percentuali. I tempi medi di collocamento si attestano a 7 mesi per la vendita - il dato più alto tra i mercati maggiori - e a 3 mesi per la locazione. I canoni di locazione mostrano un andamento opposto rispetto ai prezzi, con +3% annuo nelle zone di pregio e -3,3% in periferia. La redditività media lorda da locazione, pari a 4,2% (la più bassa tra i mercati maggiori) è in calo.

Tavola 2. VENEZIA - Principali indicatori di mercato (II semestre 2021)

VENEZIA		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	6.202	-1,9
Centro	5.157	0,0
Semicentro	3.892	-1,6
Periferia	3.304	3,1
<b>Media Venezia</b>	<b>3.901</b>	<b>0,7</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	4.730	-1,1
Centro	3.861	-1,2
Semicentro	3.123	1,0
Periferia	2.507	1,6
<b>Media Venezia</b>	<b>3.000</b>	<b>0,7</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	222	3,0
Centro	175	1,1
Semicentro	130	-0,9
Periferia	101	-3,3
<b>Media Venezia</b>	<b>126</b>	<b>-1,1</b>

Fonte: Osservatorio Immobiliare di Nomisma.

## GENOVA

Il mercato di Genova ha registrato nei primi tre trimestri 2021 una crescita delle compravendite (+24,6% annuo). Nel secondo semestre 2021, i prezzi medi di vendita sono aumentati sia per gli immobili nuovi/ristrutturati (+1,1% annuo), sia per quelli usati (+2,1%), con andamenti diversi a seconda della zona: in calo nelle zone di pregio, in aumento in semicentro e in periferia. Gli sconti medi sul prezzo richiesto (13%) sono in deciso calo su base annua. I tempi medi di vendita (6,5 mesi), sebbene in calo, rimangono alti. I canoni medi di locazione mostrano un andamento in linea con i prezzi, con performance migliori in semicentro e periferia. I tempi medi di locazione (3,5 mesi) calano leggermente in zona di pregio e centro e rimangono stabili in periferia. Il rendimento medio lordo annuo è stazionario (5,5%).

Tavola 3. GENOVA - Principali indicatori di mercato (II semestre 2021)

GENOVA		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	3.557	-0,1
Centro	2.499	0,6
Semicentro	1.831	1,7
Periferia	1.251	1,3
<b>Media Genova</b>	<b>1.726</b>	<b>1,1</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	2.902	-1,2
Centro	2.178	1,0
Semicentro	1.423	3,8
Periferia	941	2,7
<b>Media Genova</b>	<b>1.365</b>	<b>2,1</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	131	-0,1
Centro	107	1,2
Semicentro	80	1,9
Periferia	59	2,7
<b>Media Genova</b>	<b>76</b>	<b>1,9</b>

Fonte: Osservatorio Immobiliare di Nomisma.

## BARI

Il mercato di Bari ha chiuso il primo semestre 2021 con un incremento significativo delle compravendite, pari a +57,6% rispetto al primo semestre 2020. Nel secondo semestre 2021 i prezzi medi delle abitazioni nuove hanno confermato il trend negativo, registrando un ulteriore calo (-1,5% annuo), mentre quelli delle abitazioni usate risultano in leggera risalita (+0,7%). Lo sconto medio sul prezzo richiesto (13%) si è ridimensionato, tornando sui livelli di dieci anni fa. Anche i tempi medi di vendita (5,5 mesi) e di locazione (2,5 mesi) sono diminuiti, portandosi su tempistiche che non si registravano dal 2007. I canoni medi di locazione aumentano su base annua del +1,4%, con punte del +4% in zona di pregio e +2,3% in semicentro. Il rendimento medio lordo annuo registra un leggero aumento, assestandosi su 5,3%.

Tavola 4. BARI - Principali indicatori di mercato (II semestre 2021)

BARI		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	3.133	1,9
Centro	2.613	-0,4
Semicentro	1.986	-3,2
Periferia	1.493	-1,6
<b>Media Bari</b>	<b>1.883</b>	<b>-1,5</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	2.581	0,9
Centro	2.199	0,6
Semicentro	1.618	-0,7
Periferia	1.188	1,7
<b>Media Bari</b>	<b>1.530</b>	<b>0,7</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	129	4,0
Centro	112	1,0
Semicentro	83	2,3
Periferia	66	0,5
<b>Media Bari</b>	<b>81</b>	<b>1,4</b>

Fonte: Osservatorio Immobiliare di Nomisma.